

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)**Livro 2 - "REGISTRO GERAL"**MATRÍCULA
61.914DATA
10/12/2013FICHA
01

IMÓVEL: Um terreno, sem benfeitorias, situado nesta cidade, no Bairro Ouro Verde, loteamento denominado "**RESIDENCIAL GRAN VILLE I**", constituído pelo lote 27, da quadra 07, de forma regular, com área de 280,00m², com frente para a Rua D, onde mede 10,00 metros; pela lateral direita confronta com o lote 26, medindo 28,00 metros; pelo fundo confronta com o lote 19, medindo 10,00 metros; e pela lateral esquerda confronta com o lote 28, medindo 28,00 metros.

PROPRIETÁRIA: LUCOM INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 18.564.485/0001-01, com sede na Rua Afonso Pena, nº 29, Centro, nesta cidade de Araguari-MG.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 59.697 de 15/02/2013.

O OFICIAL, _____

R-1-61.914.

Protocolo nº 189854, de 26 de janeiro de 2015.

TRANSMITENTE/DADORA: LUCOM INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Afonso Pena, n. 29, Centro, Araguari-MG, inscrita no CNPJ nº 18.564.485/0001-01. - **ADQUIRENTE/RECEBEDORA:** TENCO

CONSTRUÇÕES E URBANISMO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Alexandre Marquez, n. 1.410, Bairro Martins, Uberlândia-MG, inscrita no CNPJ nº 03.402.606/0001-41. - **OBJETO:** O imóvel integrante da presente matrícula. - **VALOR:** R\$25.000,00, quitado. - **DACÃO EM**

PAGAMENTO: Por escritura pública de 17/11/2014, Lº 061N, Fls. 186/190, do 1º Serviço Notarial da Comarca de Canápolis-MG. -

Araguari-MG, aos 29/01/2015. -----

Emol: R\$422,12; Taxa Judiciária: R\$162,68; Total: R\$584,80

Dou fé. - O OFICIAL, _____

AV-2-61.914.

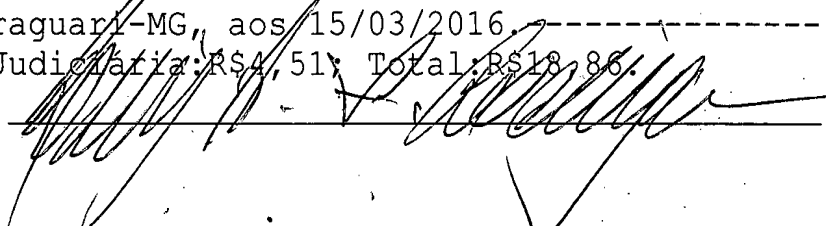
Protocolo nº 199427, de 10 de março de 2016.

AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO: Procede-se a esta averbação, a requerimento de parte interessada, representada legalmente, instruído com CERTIDÃO COMPROBATÓRIA emitida por processamento eletrônico, pela Secretaria da 1ª Vara Cível da

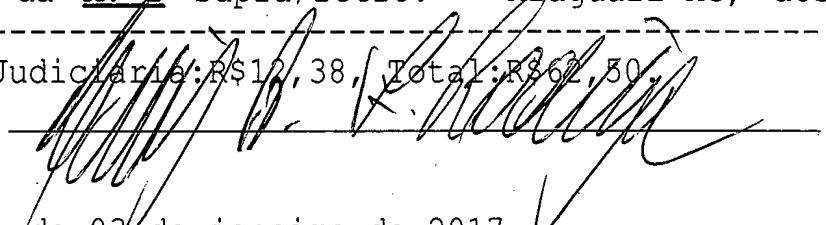
(continua no verso...)



262.892

Comarca de Uberlândia-MG, datada de 22/01/2016, às 12:41:10 hs, inerente ao AJUIZAMENTO DA AÇÃO DE EXECUÇÃO, distribuída sob nº 0702.16.007393-9, no dia 21/01/2016, na qual figura como exequente BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, e executados SERGIO OSCAR GUEDES PARANAIBA, CPF: 498.500.676-91, e, TENCO CONSTRUÇÕES E URBANISMO EIRELI, CNPJ: 03.402.606/0001-41, para fins de dar conhecimento a terceiros. - Valor da causa R\$3.832.076,94. - Araguari-MG, aos 15/03/2016. -----
Emol:R\$13,54; Taxa Judiciária:R\$4,51; Total:R\$18,86.
Dou fé. - O OFICIAL, 

AV-3-61.914.

Protocolo nº 206925, de 03 de janeiro de 2017.
Procede-se a esta averbação de conformidade com OFÍCIO de nº 273/2016, datado de 19/08/2016, acompanhado com cópia do ofício de nº 985 / 9ª CACIV / 2016, da 9ª Câmara Cível - Unidade Raja Gabaglia, datado de 04/07/2016, e, da decisão proferida pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador, Luiz Artur Hilário, datada de 24/06/2016, expedido pela Secretaria da Primeira Vara Cível da Comarca de Uberlândia-MG, para constar que fica cancelado e sem nenhum efeito o ajuizamento de execução objeto da AV-2 supra/retro. - Araguari-MG, aos 05/01/2017. -----
Emol:R\$50,12, Taxa Judiciária:R\$12,38, Total:R\$62,50.
Dou fé. - O OFICIAL, 

R-4-61.914.

Protocolo nº 206926, de 03 de janeiro de 2017.
INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - Por instrumento particular, datado de 17/12/2014, firmado pelas partes nesta cidade. - PROMITENTE VENDEDORA: TENCO CONSTRUÇÕES E URBANISMO LTDA, legalmente representada, já qualificada. - PROMISSÁRIOS COMPRADORES: THIAGO DE CASTRO COSTA, brasileiro, analista de sistemas, portador da Carteira de Identidade nº 13.083.209/SSP/MG, CPF: 070.766.936-74, e sua mulher, NADINE DUARTE FERREIRA, brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº MG-18.675.319/SSP/MG, CPF: 119.072.536-37, casados sob o regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados na Rua Vilagran Cabrita, nº 130, Vila Militar, Bairro Santa Terezinha, CEP 38.447-300, Araguari-MG. - OBJETO: O imóvel integrante da presente matrícula, R-1. - PREÇO DO IMÓVEL E FORMA DE PAGAMENTO:

(continua na ficha 02)



262.892

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)**Livro 2 - "REGISTRO GERAL"**

MATRÍCULA

61.914

DATA

05/01/2017

FICHA

02

R\$49.955,00, sendo, R\$45.000,00, para o dia 19/12/2013, mediante transferência bancária/cheque, e o restante R\$4.955,00, para o dia 24/12/2013, mediante transferência bancária/cheque, conforme contrato. - O contrato ora registrado foi celebrado de conformidade com o Atr. 26, da Lei nº 6.766 de 19/12/1979, obrigando-se as partes contratantes ao cumprimento de todas as cláusulas e condições do mesmo. - O ITBI, foi devidamente pago aos 27/07/2016, na Caixa Econômica Federal, desta cidade, conforme DAM nº 833. - Foram apresentadas e ficam arquivadas as certidões negativas exigidas em Lei. - Araguari-MG, aos 05/01/2017.-----
 Emol:R\$861,01, Taxa Judiciária:R\$322,63, Total:R\$1.183,64.
 Dou fé. - O OFICIAL, _____

AV-5-61.914.

Protocolo nº 206927, de 03 de janeiro de 2017.

QUITACÃO: Procede-se a esta averbação de conformidade com o recibo de quitação datado de 19/12/2013, firmado pela promitente vendedora TENCO CONSTRUÇÕES E URBANISMO LTDA, para constar que foi dado aos promissários compradores plena e geral quitação do preço pago, ficando desta forma dispensada a Escritura Pública de venda de conformidade com art. 26, §6º da Lei nº 6.766/79 e art. 221, inciso II da Lei nº 6.015/73 c/c. Decisão do Conselho Superior de Magistratura/SP, Ap. Cível 0012161-30.2010.8.26.0604, Diário da Justiça de 29/02/2012. - Com a quitação, o imóvel integrante da presente matrícula, passa a plena propriedade dos adquirentes promissários compradores THIAGO DE CASTRO COSTA, e sua mulher, NADINE DUARTE FERREIRA. - Araguari-MG, aos 05/01/2017.-----

Emol:R\$77,23, Taxa Judiciária:R\$20,77, Total:R\$98,00.

Dou fé. - O OFICIAL, _____

AV-6-61.914- Em 13/03/2020. (Protocolo nº 237.219 de 11/02/2020, reentrada de 10/03/2020). TÍTULO: Qualificação. A requerimento, acompanhado da cópia do documento que fica arquivada, procede-se a esta averbação para constar que Thiago de Castro Costa, possui a Carteira Nacional de Habilitação nº 04747341671-DETRAN/MG Quant.: 1. Cód. Ato:

Continua no verso.



4134-3(4). Emolumentos: R\$8,34, Recompe: R\$0,50, TFJ: R\$2,78. Valor Final: R\$11,62. Selo Eletrônico: DOM21169. Código de Segurança: 5590-0983-2515-0683. Dou fé. A OFICIAL

AV-7-61.914- Em 13/03/2020. (Protocolo nº 237.219 de 11/02/2020, reentrada de 10/03/2020). **TÍTULO:** Data de Casamento. A requerimento, acompanhado da Certidão de Casamento expedida pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais desta Comarca, datada de 05/03/2020, com o nº de matrícula 0592530155 2011 3 00002 472 0000705 17, procede-se a esta averbação para constar que o casamento de Thiago de Castro Costa e Nadine Duarte Ferreira foi registrado no dia **10/12/2011**, sob o regime da comunhão universal de bens. Quant.: 1. Cód. Ato: 4160-8(4). Emolumentos: R\$8,34, Recompe: R\$0,50, TFJ: R\$2,78. Valor Final: R\$11,62. Selo Eletrônico: DOM21169. Código de Segurança: 5590-0983-2515-0683. Dou fé. A OFICIAL

AV-8-61.914- Em 13/03/2020. (Protocolo nº 237.219 de 11/02/2020, reentrada de 10/03/2020). **TÍTULO:** Pacto antenupcial. A requerimento dos interessados, averba-se para constar que foi registrada sob o nº **31.477**, livro 3, Reg. Auxiliar desta Serventia, em data de 16/09/2013, a Escritura Pública de Pacto Antenupcial de Thiago de Castro Costa e Nadine Duarte Ferreira. Quant.: 1. Cód. Ato: 4135-0(4). Emolumentos: R\$8,34, Recompe: R\$0,50, TFJ: R\$2,78. Valor Final: R\$11,62. Selo Eletrônico: DOM21169. Código de Segurança: 5590-0983-2515-0683. Dou fé. A OFICIAL

R-9-61.914- Em 13/03/2020. (Protocolo nº 237.219 de 11/02/2020, reentrada de 10/03/2020). **TÍTULO:** Compra e Venda. **TRANSMITENTES:** **THIAGO DE CASTRO COSTA**, brasileiro, analista de sistemas, CNH nº 04747341671-DETRAN/MG, CPF nº 070.766.936-74, e sua esposa **NADINE DUARTE FERREIRA**, brasileira, do lar, CI nº MG-18.675.319-PC/MG, CPF nº 119.072.536-37, casados em 10/12/2011, sob o regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Batalhão Mauá, nº 1.291, Centro. **ADQUIRENTE:** **FREDI GOMES DA SILVA**,

Continua na ficha 03



CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

Livro 2 - "REGISTRO GERAL"

MATRÍCULA

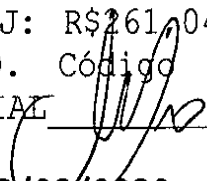
61.914

DATA

13/03/2020

FICHA

03

brasileiro, promotor de venda, solteiro, maior, CI nº MG-18.075.285-PC/MG, CPF nº 119.577.666-70, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Professor José Rodrigues Oliveira, 235, Bairro Paineiras. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato de AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual FGTS/PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - CCFGTS/PMCMV - SFH, nº 8.4444.2229445-5, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, datado de 15/01/2020, firmado em Araguari-MG. **IMÓVEL:** o objeto desta matrícula. **VALOR DESTINADO AO PAGAMENTO DA CONSTRUÇÃO E VENDA E COMPRA DO TERRENO:** R\$169.999,89. **VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO:** R\$74.000,00. **VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS:** R\$16.590,00. **VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS:** R\$69.980,00. **VALOR DO FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CAIXA:** R\$83.429,89. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$74.000,00. ITBI no valor de R\$1.480,00 recolhido junto a Caixa Econômica Federal, em data de 30/01/2020. Foi apresentada Certidão Negativa de Débito fornecida pela Secretaria Municipal de Fazenda local, em data de 31/01/2020. Anexos ao contrato: Anexo I - Contrato de Financiamento Imobiliário - Proposta, Opção de Seguro e demais condições para vigência do seguro, firmado em Araguari/MG, em 15/01/2020, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu contrato. Código Cadastro do Imóvel - **CCI:** 75.837. Quant.: 1. Cód. Ato: 4517-9(4). Emolumentos: R\$639,13, Recome: R\$38,35, TFI: R\$261,04. Valor Final: R\$938,52. Selo Eletrônico: DOM21169. Código de Segurança: 5590-0983-2515-0683. Dou fé. A OFICIAL 

R-10-61.914- Em 13/03/2020. (Protocolo nº 237.219 de 11/02/2020, reentrada de 10/03/2020). **TÍTULO:** Alienação Fiduciária. Pelo contrato referido no R-9-61.914, o devedor fiduciante FREDI GOMES DA SILVA, já qualificado, **constituiu a propriedade fiduciária** em favor da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, neste ato representada por *Lucas de Lima Vieira*, CI nº MG-7.812.084-

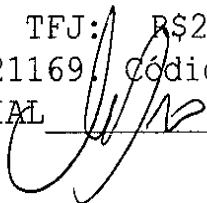
Continua no verso.



262.892

SSP/MG, CPF nº 066.292.816-40, conforme procuração e substabelecimento constantes do referido contrato, transferindo a posse indireta do imóvel desta matrícula à credora fiduciária, apresentando a dívida o seguinte quadro:

VALOR TOTAL DA DÍVIDA: R\$83.429,89. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$166.000,00. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** TR TP - Tabela Price. **PRAZO TOTAL, EM MESES:** construção - 5; amortização - 360. **TAXA ANUAL DE JUROS:** SEM DESCONTO: nominal - 8,16% - efetiva - 8,4722%; COM DESCONTO: nominal - 5,50% - efetiva - 5,6408%; COM REDUTOR 0,5% FGTS: nominal - 5,00% - efetiva - 5,1162%. **TAXA ANUAL DE JUROS CONTRATADA:** nominal - 5,0000% - efetiva - 5,1161%. **ENCARGO MENSAL INICIAL TOTAL:** R\$468,32. **VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL:** 17/02/2020.

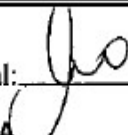
REAJUSTE DOS ENCARGOS: De acordo com o item 7 do contrato. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO:** 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. **VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$166.000,00, atualizado monetariamente na forma do item 22 do contrato ora registrado. As partes se obrigam pelas demais cláusulas e condições constantes do contrato, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. Quant.: 1. Cód. Ato: 4517-9(4). Emolumentos: R\$639,13, Recome: R\$38,35, TFJ: R\$261,04. Valor Final: R\$938,52. Selo Eletrônico: DOM21169. Código de Segurança: 5590-0983-2515-0683. Dou fé. A OFICIAL 

AV-11-61.914 - Em 09/04/2026. (Protocolo nº 300.285 de 31/03/2026). **TÍTULO:** Consolidação da Propriedade. Conforme requerimento datado de 31/03/2026, firmado em Florianópolis/SC, fica consolidada a propriedade do imóvel constante desta matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ Nº 00.360.305/0001-04, representada por Milton Fontana, CI nº 1.616.101-7-SSP/SC, CPF nº 575.672.049-91, visto que não houve a purgação da mora pelo devedor fiduciante Fredi Gomes da Silva, CPF nº 119.577.666-70, quando intimado pessoalmente em 24/01/2026 à satisfazer as prestações vencidas e as que vencessem até a data do pagamento. **VALOR:** R\$177.550,80. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$175.000,00. **ITBI** no valor de R\$3.500,00 recolhido junto a Caixa Econômica Federal, em data de 05/11/2025. Foi

Continua na ficha 04



CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

Oficial: 

Livro 2 - "REGISTRO GERAL"

MATRÍCULA

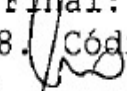
61.914

DATA

09/04/2026

FICHA

04

apresentada Certidão Negativa de Débito fornecida pela Secretaria Municipal local em 07/11/2025, bem como a Certidão do Decurso do Prazo sem a purga da mora, datada de 23/02/2026, ficando a fiduciária com o ônus decorrente do artigo 27 da Lei nº 9.514/97. Quant.: 1. Cód. Ato: 4242-4. Emolumentos: R\$2.691,10; Recompe: R\$202,56, TFJ: R\$1.344,66, Fundos: R\$0,00, Valor Final: R\$4.238,32. ISS: R\$80,73. Selo Eletrônico: JZD08178. Código de Segurança: 3666-8383-5809-6220. Dou fé. A OFICIAL 

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé, nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 61914, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral (CNM 043406.2.0061914-68). Certifico mais, que a realização de registros ou averbações em serventias de registro de imóveis, com base em escritura pública, exige o recolhimento das parcelas destinadas aos órgãos indicados na lei, com sua referência na escritura, incluindo aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5º-A da Lei 15.424/2004.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/09.

Assinado digitalmente por: Fábio Barroso Pena - Escrevente

Prazo de validade : 30 dias

Araguari, 09 de abril de 2026.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ARAGUARI - MG - CNS 04.340-6

Selo Eletrônico nº JZD08333
Cód. Seg.: 1507.9559.5008.2479



Quantidade de Atos Praticados:1
Atos praticados por: Maria das Graças Nunes Ribeiro-Oficial
Emot: R\$30,36; TFJ: R\$10,72; Valor Final: R\$41,08; ISS: R\$0,85
Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 732PW-3QL8W-7JBRK-HKS2N

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

FABIO BARROSO PENA (CPF ***.499.086-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/732PW-3QL8W-7JBRK-HKS2N>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>